



## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
  - 1.1 Charakteristik des Plangebietes
  - 1.2 Ziele und Zweck der Planung
2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse
3. Städtebauliche Konzeption
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft
  - 5.1 Bestand
  - 5.2 Eingriff und Ausgleich
  - 5.3 Bilanz und Bewertung
6. Technische Ver- und Entsorgung
  - 6.1 Wasser und Abwasser
  - 6.2 Energieversorgung
  - 6.3 Kommunikation
  - 6.4 Entsorgung
7. Hinweise
8. Immissionsschutz
9. Flächenbilanz
10. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Martensdorf in der Gemeinde Niepars. Es wird begrenzt durch die vorhandene Wohnbebauung an der Dorfstraße auf den Flurstücken 98/1 bis 98/3 der Flur 1, Gemarkung Martensdorf, im Osten, dem Graben auf dem Flurstück 101/1 im Süden, die Flurstücke 97 und 99/6 im Westen und die nördliche Grenze des Flurstückes 96/7 im Norden. Es umfasst mit einer Fläche von 0,77 ha die Flurstücke 98/4 und 96/7 der Flur 1, Gemarkung Martensdorf. Die Flächen sind derzeit unbebaut.

„Baugrund: Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Nach Archivunterlagen des GD (geologische Spezialkarte M 1 : 25.000) wird dieser vom Geschiebemergel der pleistozänen Grundmoräne gebildet. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Stauwasserbildung. Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert ( $k < 1 \times 10^{-6}$ ) gelten als zur Versickerung ungeeignet. Dieses sollte bei evtl. geplanter Versickerung von Niederschlagswasser beachtet werden.

Hydrogeologie: Da im Plangebiet der Grundwasserleiter nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50.000 (HK 50) im wesentlichen unterhalb des Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK50  $>10$  m. Oberflächennah kann saisonbedingt Schicht, Sicker- und Stauwasser auftreten.“ (Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V als TöB vom 22.01.2004)

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, an dieser Stelle Baurecht für die Errichtung von 8 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern zu schaffen. Dieser Absicht wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.09.1995 Rechnung getragen. Die geplante Bebauung steht dabei in Einklang mit der vorgesehenen Entwicklung für den Ort Martensdorf, der neben seiner Funktion als Standort für 2 Gewerbegebiete auch als Hauptwohnort (im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem ländlichen Zentralort Niepars) in der Gemeinde zu sehen ist. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes ruhte das Bebauungsplanverfahren seit dem Jahr 2002 und soll nun mit einem geänderten Entwurf fortgeführt werden.

## 2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Die Gemeinde Niepars verfügt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Entwurf des in Aufstellung befindlichen F-Planes stellt die betroffenen Grundstücke als Wohnbauflächen dar. Gemäß der Bilanzierung der Wohneinheiten im Rahmen des Flächennutzungsplanes steht der Gemeinde für die Entwicklung dieses Wohngebietes ein Potenzial von 8 WE zur Verfügung. Dieses ergibt sich auch aus einer Änderung innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 für das Wohngebiet „westlich der Gartenstraße“ in Niepars. Dort wurde in einem Teil, für den bisher eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen war, die Planung nun dahingehend geändert, dass künftig Einfamilienhäuser entstehen sollen. Dadurch fallen an dieser Stelle im B-Plan Nr. 2 sie-

ben Wohneinheiten weg, die der Gemeinde an anderer Stelle zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt direkt in der Ortslage von Martensdorf. Die Grundstücke sind jedoch nicht aufgrund des § 34 BauGB bebaubar, da sie in 2. bzw. 3. Reihe zur vorhandenen Bebauung an der Landesstraße 21 liegen und derzeit nicht erschlossen sind. Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen, wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes B-Planes erforderlich, der Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (BGOBl. M-V S. 468, ber. S 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 i. d. F. d. Bek. d. Neufassung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 und 612).
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP Vorpommern) vom 08.09.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998.

### 3. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Plangebiet über eine neu zu errichtende Straße zu erschließen. Diese soll ausgehend von der Dorfstraße im nördlichen Teil des Wohngebietes sich L-förmig nach Süden erstrecken und mit einer Wendemöglichkeit enden. Entlang dieser geplanten Erschließungsstraße sind insgesamt 8 Wohnhäuser vorgesehen, wobei mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung nur Einzelhäuser zulässig sein werden. Die Stellung der Gebäude auf dem Baugrundstück kann dabei innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beliebig erfolgen.

Der Standort ist auf Grund der Nähe zum Halt der Regionalbahn in Martensdorf an der Strecke Stralsund - Rostock bzw. Stralsund – Barth in ca. 500 Meter Entfernung nördlich der geplanten Bebauung und durch die über die Landesstraße 21 führenden Buslinien innerhalb des Landkreises sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Alle Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Zulässig sind hier demnach: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da sie mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes nicht in Einklang stehen.

Die Ausnutzung der Baugrundstücke erfolgt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,40 bei einer Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss. Die laut § 17 Baunutzungsverordnung zulässigen Werte werden bewusst unterschritten, um keine zu starke Verdichtung der Bebauung bzw. Versiegelung der Baugrundstücke herbeizuführen. Die festgesetzte offene Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im Anschluss an das Plangebiet. Somit wird eine maximale Länge der Baukörper von 50 m gewährleistet. Die einzig zulässige Gebäudeform ist das Einzelhaus. Doppel- und Reihenhäuser werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in den Charakter der umgebenden Bebauung einfügen würden.

### 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen orientieren sich an der geplanten Führung der Planstraße A und werden jeweils im Abstand von 3 m zu dieser und auch zu den übrigen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dabei werden keine durchlaufenden Baufenster ausgewiesen, sondern entsprechend der gewünschten Bebauung mit Einzelhäusern in Form von Einfamilienhäusern nur ein Baufenster pro Baugrundstück. In südlicher Fortsetzung der Planstraße A verläuft eine 3 m breite öffentliche Grünfläche. Da diese unter Umständen auch als Leitungstrasse für die Regenentwässerung dienen wird, muss beidseitig ein Streifen von jeweils 3 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden (einschließlich Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO). In der Planzeichnung wird dieser Bereich entsprechend als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist“ festgesetzt.

### 4.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. So ist die Gemeinde auf der Grundlage des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern berechtigt, örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des geplanten Wohngebietes zu erlassen. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird ein Mindestmaß an städtebaulicher Gestaltung im Wohngebiet gewährleistet, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherrn auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen.

Die örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet beschränken sich auf einige wesentliche gestalterische Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigung, Einfriedungen und Werbeanlagen. So

sind ausgehend von der umgebenden Bebauung für die Hauptgebäude nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer zulässig. Um zu verhindern, dass auf den Bauflächen überdimensionale Werbeanlagen entstehen, die innerhalb eines Wohngebietes als störend empfunden werden könnten, wird die Größe der Werbeanlagen auf maximal 1,0 m<sup>2</sup> begrenzt und ihr Standort auf die Stätte der Leistung beschränkt. Die Baugrundstücke sollen vom öffentlichen Straßenraum (Planstraße A) aus einsehbar bleiben. Daher wird die maximale Höhe der Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche mit 1 m festgesetzt.

## 5. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i. d. F. v. 21. September 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang dieser Ergänzungssatzung diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

### Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Niepars

#### 5.1 Vorhaben

Dieser Grünordnungsplan wurde begleitend zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Niepars gemäß §§ 13-16 LNatG M/V aufgestellt. Er beinhaltet die Bestandsaufnahme und Bewertung der naturräumlichen Situation, die Abhandlung der Eingriffsregelung und regelt die Gestaltung der Freiräume. Das Planungsgebiet liegt in der Mitte des Dorfes Martensdorf, direkt an der Hauptstraße des Dorfes. Es soll ein zusätzliches allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 auf den heutigen Frischweideflächen ausgewiesen werden.

#### 5.2 Beschreibung von Natur und Landschaft und Prognose der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

##### 5.2.1 Naturraum

Das B-Plan Gebiet der Gemeinde Niepars gehört zur Landschaftszone "Nordöstliches Flachland", die durch ein ebenes bis flachwelliges Grundmoränenrelief charakterisiert wird. Die lehmigen Mineralböden werden großflächig landwirtschaftlich genutzt.

##### 5.2.2 Biotoptypen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen nachfolgend aufgeführte Biotope vor:

##### *Frischweide*

Das ganze westliche Planungsgebiet wird durch eine Frischweide bestimmt. Es findet eine regelmäßige Beweidung statt. Die Fläche wird mit dem Kompensationsfaktor 3 bewertet.

Es dominieren auf diesen Flächen folgende Arten:

Cirsium arvense	Ackerkratzdistel
Dactylis glomerata	Knautgras

Festuca rubra	Rotschwengel
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Potentilla anserina	Gänsefingerkraut
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Trifolium repens	Weißklee
Urtica dioica	Brennnessel
Vicia cracca	Vogelwicke

*Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten*

Auf einer Fläche von ca. 217 m<sup>2</sup>, zwischen den Flurstücken 96/6 und 98/1 befinden sich heimische Baumarten in unregelmäßiger Anordnung. Hauptsächlich wachsen hier mehrstämmige Ahorngehölze, daneben Holunder und Weide. In dieser Fläche befindet sich eine Gebietskläranlage. Daher werden diese Flächen mit einem Kompensationsfaktor von 1,5 bewertet.

*Artenreicher Zierrasen*

Im Norden an das Flurstück 96/6 angrenzend befindet sich artenreicher Zierrasen mit einer Fläche von ca. 340 m<sup>2</sup>. Der Kompensationsfaktor beträgt 1.

*Wirtschaftsweg, teilversiegelt*

Die teilversiegelte Fläche beträgt ca. 96 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich zwischen den Flurstücken 96/6 und 98/1 und dient als Einfahrt. Der Versiegelungsgrad ist minimal und wird mit einem Kompensationsfaktor 0,6 bewertet.

*Kleiner Müll- und Schuttplatz*

Auf der Brachfläche des Dorfes, die südlich an die Bebauung angrenzt befinden sich zwei Flächen, auf denen Bauschutt abgelagert wird. Diese sind im Laufe der Zeit von:

Atriplex patula	Melde
Brassica napus	Raps
Calamagrostis epigeios	Landreitgras
Tripleurospermum inodorum	Geruchlose Kamille

bewachsen. Die Flächen werden mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 bewertet.

*Brachfläche des Dorfgebietes*

Die jetzige Bebauung (Flurstücke 98/1, 98/2 und 98/3) wird im Westen und Süden von einem Saum Brachfläche des Dorfgebietes eingerahmt. Die südliche Brachfläche wird gemäht. Auf der anderen Fläche befinden sich mehrere Bauschutthaufen ("Kleiner Müll- und Schuttplatz"). Daher beträgt der Kompensationsfaktor 1. Es dominieren auf diesen Flächen folgende Arten:

Agropyron repens	Quecke
Agrostis tenuis	Straußgras
Dactylis glomerata	Knäulgras
Festuca rubra	Rotschwengel
Polygonum bistorta	Schlangen-Knöterich
Rumex crispus	Krauser Ampfer
Urtica dioica	Brennnessel

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet.

**Tabelle 1: Übersicht der Biotoptypen**

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerations-Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V <sup>2</sup>
9.2.2	Frischweide	2	3	BWB
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2		
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1		BWB
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	-		
14.10.3	Kleiner Müll- und Schuttplatz	-		
14.11.2	Brachfläche in Dorfgebieten	1		

<sup>2</sup> Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V, Abs.1 , (§) teilweise gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

### 5.2.3 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt inmitten des Dorfes Martensdorf. Sowohl im Nordwesten, als auch im Südosten befinden sich je ein naturnaher Weiher mit einem Weiden-Pappel-Gürtel. Da die Bebauung innerhalb eines schon erschlossenen und teilweise bebauten Gebietes erfolgt und nicht in die offene Landschaft hinausgezogen wird, ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

### 5.2.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### 5.2.5 Boden

Im Plangebiet stehen vorwiegend tiefgründige frische Lehme an. Durch die Bebauung kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 3.209 m<sup>2</sup>.

### 5.2.6 Oberflächenwasser

Die lehmigen Böden mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von etwa 10<sup>-8</sup> im Planungsgebiet erschweren das Versickern des Oberflächenwassers.

## 5.3 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Aus der Bestandsaufnahme ist ersichtlich, dass sich das Plangebiet als ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche (Beweidung) inmitten des Ortes darstellt. Daher ist dieses Gebiet für wildlebende Tier- und Pflanzenarten von geringer Bedeutung. Aus kulturhistorischer Sicht kann keine Bedeutung festgestellt werden. Im Geltungsbereich der Satzung ist von einer zusätzlichen Flächenüberbauung in einer Größenordnung von 37,5% auszugehen. Dieses entspricht einer



Fläche von 3.209 m<sup>2</sup>. Durch die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen werden ca. 3.707 m<sup>2</sup> der vorhandenen Biotoptypen in ihrer Funktion verändert. Die vom Straßenbau (Planstraße A) betroffene Flächen werden als zukünftig vollständig versiegelte Verkehrsfläche bewertet.

#### 5.4 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16). Die Bilanzierung wird nach den einzelnen Teilbereichen vorgenommen. Bei der Berechnung der versiegelten Grundstücksfläche wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für die voll versiegelten Flächen (Straßen und Parkplätze) eingerechnet. Die mögliche Gesamtversiegelung der Bauflächen mit einer GRZ von 0,25 beträgt demzufolge 37,5 %.

##### 5.4.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, bei denen es zum Eingriff kommt, erfasst, ihrer Wertstufe zugeordnet und das Flächenäquivalent für die Kompensation berechnet. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Biotoptypen infolge des Eingriffes verloren gehen bzw. in ihrer Funktion verändert werden. Es wird eine Eingriffsbilanzierung nur auf den Flächen durchgeführt, die tatsächlich überbaut werden.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor+ Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.2	Frischweide	2.359,1	3	3,5 (3+0,5)	0,75	6.192,6
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	138,5	1-2	2 (1,5+0,5)	0,75	207,8
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	127,3	1	1,5 (1+0,5)	0,75	143,2
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	96,2	0	1,1 (0,6+0,5)	0,75	79,4
14.10.3	kleiner Müll- und Schuttplatz	80,8	0	1 (0,5+0,5)	0,75	60,6
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	407,4	1	1,5 (1+0,5)	0,75	458,3
Gesamtfläche		3.209,3				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						<b>7.141,9</b>

Von einem Totalverlust sind ca. 3.209 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 7.142 betroffen.

**Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust**

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.2	Frischweide	2.773,5	3	3	0,75	6.240,4
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	88,7	1-2	1,5	0,75	99,8
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	212,2	1	1	0,75	159,2
14.10.3	Kleiner Müll- und Schuttplatz	127,2	0	0,5	0,75	47,7
14.11.2	Brachfläche für Dorfgebiete	505,1	1	1	0,75	378,8
Gesamtfläche		3.706,7				
Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust						<b>6.925,8</b>

Von einem Funktionsverlust sind ca. 3.707 m<sup>2</sup> Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 6.926 betroffen. In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von **14.068** Werteinheiten.

#### 5.4.2 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

**Tabelle 3: Flächenäquivalent der Kompensationsflächen**

Biotoptyp		Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor Beeinträchtigungsintensität	Flächenäquivalent für Kompensation
Anpflanzung von Einzelbäumen	K1	225	2	2	0,7	315
Anpflanzung Feldgehölz	K2	1.162	2	2	0,9	2.092
Anpflanzung Feldgehölz	K3	1.371	2	2	0,8	2.194
Anlegen eines Kleingewässers mit Pufferzone	K4	3.450	2	2,5	1	8.625
Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke	K5	525	2	2	0,8	840
Summe Fläche		6.733				
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen						<b>14.065</b>

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **14.068** Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **14.065** Einheiten gegenüber.

## 5.5 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und der Funktionsverluste der im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt. Sie sind zum einen der Ausgleich für die geplanten Eingriffe.

Folgende Ziele werden dabei verfolgt:

- Verbesserung des Biotopverbundes im Gemeindegebiet
- Aufwertung von Flächen für Arten- und Lebensgemeinschaften durch die Anlage von Gehölzstrukturen
- Entwicklung von einem Biotop für Wasservögel und Amphibien

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe kann innerhalb des Baugebietes nicht erreicht werden. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf einer Fläche weit nördlich des Plangebietes, Flurstück 16 und 17, welche die Gemeinde Niepars als Fläche für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stellt, durchgeführt.

### Anpflanzung von Einzelbäumen

Im Rahmen der Planung einer Stichstraße im Wohngebiet wird eine Baumreihe von 9 "Einzelbäumen" K1 *Crataegus monogyna* gepflanzt. Als Pflanzqualität werden 4x verpflanzte Hochstämme, mit einem Stammumfang von 18-20 cm verwendet. Die Bäume haben einen Pflanzabstand von 13 m. Die Dauer der Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.

### Anpflanzung eines Feldgehölzes

Als Abgrenzung des Plangebietes zum naturnahen Weiher und angrenzenden Graben wird im Südosten angrenzend an das Plangebiet eine ca. 1.162 m<sup>2</sup> große Fläche mit "Feldgehölzen" K2 mit einem Baumanteil von 30% in freier Anordnung bepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher: 80-100, Heister: 150-175) zu verwenden. Ein ca. 6 m breiter Brachsaum wird zum angrenzenden Graben hin angelegt.

#### Pflanzliste I:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhüttchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
Salix in Arten und Sorten	Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

### Anpflanzung eines Feldgehölzes

Auf dem Flurstück 16 der Gemeinde Niepars wird im Zusammenhang mit der Errichtung eines Walls ein Feldgehölz K3 von ca. 1.627 m<sup>2</sup> nördlich vom Wall gepflanzt. Die Pflanzung wird in

freier Anordnung vorgenommen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher: 80-100) zu verwenden.

Pflanzliste II:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhüttchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Viburnum opulus	Schneeball

**Anlage eines naturnahen Kleingewässers auf wechselfeuchter Brachfläche**

In Anknüpfung an die Kompensationsmaßnahme des B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Niepars wird auf dem Flurstück 16 der Gemeinde Niepars ein "Kleingewässer" K4 entstehen. Dazu werden die angesetzten Ausgleichflächen "Kleingewässer" des B-Plan Nr. 7 zusammen zu einem größeren Gewässer ausgebaut. Es wird eine zusätzliche Fläche von 3.450 m<sup>2</sup> zu den bereits ausgewiesenen Wasserflächen entwickelt. Gegenwärtig handelt es sich bei dieser Fläche um eine artenarme Brachfläche auf feuchten Standort (vgl. Grünordnungsplan-Textteil zum B-Plan Nr.7 der Gemeinde Niepars). Diese Flächen sind nicht in der landesweiten Biotopkartierung erfasst worden. Das Kleingewässer wird naturnah gestaltet und bepflanzt. Das Gewässer wird mit einer durchschnittlichen Tiefe von 1 m und an Tiefstellen von 1,5 m angelegt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.884 m<sup>2</sup>, incl. Pufferzone. Die Ufervegetation ist einer freien Entwicklung zu überlassen. Der anstehende Oberboden wird zur Herstellung des Gewässers abgeschoben und nördlich der Bahn als Wall aufgesetzt. Die naturschutzrechtliche Genehmigung nach §16a LNatschG MV für die Durchführung der Maßnahme wird gesondert beantragt.

**Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke**

Die "freiwachsende Hecke" K5 wird im Zusammenhang mit dem Anlegen eines Kleingewässers auf dem Flurstück 17 der Gemeinde Niepars gepflanzt. Das Aushubmaterial des Gewässers dient zur Aufschüttung eines 1 m hohen Walls, der mit einer 2-reihigen Hecke, Pflanzabstand und Reihenabstand je 1 m, zur Bahn hin, bepflanzt wird. Folgende Gehölzarten werden als leichte Sträucher 80-100 cm gepflanzt.

Pflanzliste III:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhüttchen
Prunus spinosa	Schlehe
Salix in Arten und Sorten	Weide

**Textliche Festsetzungen**

(1) Im Rahmen der Planung einer Stichstraße im Wohngebiet ist eine Baumreihe mit 9 "Einzelbäumen" Crataegus monogyna zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind 4x verpflanzte Hochstämme, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Die Bäume haben einen Pflanzabstand von 13 m. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen.

(2) Als Abgrenzung des Plangebietes zum naturnahen Weiher und zum angrenzenden Graben ist eine ca. 1.162 m<sup>2</sup> große Fläche mit "Feldgehölzen" anzulegen. Es sind 30 % Bäume und 70 % Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher: 80-100; Heister: 150-175) zu verwenden. Ein 6 m breiter Brachesaum ist zum angrenzenden Graben und Weiher hin anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen.

Sträucher 80-100 cm:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhüttchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Salix</i> in Arten und Sorten	Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Heister 150-175 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

(3) Auf dem Flurstück 16 der Gemeinde Niepars ist nördlich vom Wall ein Feldgehölz von ca. 1.627 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Gehölze sind in freier Anordnung und mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze (Sträucher: 80-100, Heister: 150-175) zu verwenden.

Sträucher 80-100

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhüttchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

(4) In Anknüpfung an die Kompensationsmaßnahme des B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Niepars ist auf dem Flurstück 16 der Gemeinde Niepars ein "Kleingewässer" mit zusätzlich 3.450 m<sup>2</sup> Fläche zu entwickeln. Das Kleingewässer ist naturnah zu gestalten. Es ist mit einer durchschnittlichen Tiefe von 1 m und an Tiefstellen mit 1,5 m anzulegen. Die Gesamtfläche beträgt 4.884 m<sup>2</sup>, incl. Pufferzone. Die Ufervegetation ist einer freien Entwicklung zu überlassen. Der anstehende Oberboden ist zur Herstellung des Gewässers abzuschleppen und nördlich der Bahn als Wall mit 1 m Höhe aufzusetzen.

(5) Eine 2-reihige "freiwachsende Hecke" ist auf dem Flurstück 17 auf dem neu angelegten Wall mit einem Pflanzabstand und Reihenabstand je 1 m zu pflanzen.

Folgende Gehölzarten werden als leichte Sträucher 80-100 cm gepflanzt.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhüttchen
Prunus spinosa	Schlehe
Salix in Arten und Sorten	Weide

Die Pflanzung ist dauerhaft gegen Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist sicherzustellen.

## 6. Erschließung, technische Ver- und Entsorgung

### 6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine neu zu errichtende Straße erschlossen. Diese Straße mündet im Osten an die Dorfstraße (L 21). Die neue Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und endet im Süden des Plangebietes mit einer Wendemöglichkeit. Für den Ausbau der Zufahrt zum Plangebiet sind dem Straßenbauamt vor Baubeginn Entwurfsunterlagen im Zuge der Erschließungsplanung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird nachgewiesen, dass für die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches die erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Alle Maßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung gem. EAR 91 ausgebaut. Es ist eine Genehmigung nach § 10 Straßen- und Wegegesetz M – V einzuholen. Dem Landkreis als Untere Verkehrsbehörde ist rechtzeitig vor Ausbau der Beschilderungs- und Markierungsplan vorzulegen.

Bei den vorgesehenen Beleuchtungen sollte auf Empfehlung des NABU, Kreisverband Nordvorpommern, aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine ökologische Außenbeleuchtung vorgesehen werden, welche zu keine schädlichen Auswirkungen auf Insekten und Insektenjäger hat.

### 6.2 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz von der REWA GmbH gewährleistet. Die Leitung liegt innerhalb der angrenzenden L 21 (Dorfstraße). Der Anschluss zur Versorgung muss erst hergestellt werden.

Anfallendes häusliches Abwasser wird über das im Ort vorhandene Netz in die Kläranlage eingeleitet. Der Geltungsbereich ist abwasserseitig durch eine neu zu verlegende Leitung inner-

halb der Planstraße A zu erschließen. Die wasser- und abwassertechnische Erschließungsplanung ist der REWA GmbH zur Stellungnahme bzw. zur Erteilung der Anschlussgenehmigungen vorzulegen. Die Anschlusspunkte an das öffentliche Netz des Ortes Niepars sind rechtzeitig mit dem Unternehmen festzulegen und abzustimmen.

Der Bau von Abwasseranlagen (...) bedarf der Genehmigung nach § 38 LWaG (...). Zuständige Behörde ist das Staatliche Amt f. Umwelt u. Natur, Stralsund. Die Gewässerbenutzung gem. § 8 LWaG ist erlaubnispflichtig. (...) Zuständige Genehmigungsbehörde ist der Landrat des Landkreises Nordvorpommern.

Aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse innerhalb des Plangebietes ist eine Versickerung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Das Oberflächenwasser wird daher von den Grundstücken geleitet und über einen im Zuge der Errichtung der Planstraße A neu zu bauenden Regenwassersammler in den südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufenden Graben geleitet. Dieser wiederum entwässert in den südwestlich des Plangebietes liegenden Teich. Ein Nachweis zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Nachweis der Regenwasserableitung für das gesamte Gebiet zu leisten. Der südlich des Geltungsbereiches verlaufende Graben, der derzeit vom Straßenbauamt Stralsund bewirtschaftet wird, soll von der Gemeinde Niepars übernommen und unterhalten werden.

Für die Wohnbauflächen ist die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. zu gewährleisten. Das Löschwasser muss für eine Zeit von 2 Stunden und im Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Dafür ist die Gemeinde zuständig, da es keine Vereinbarung mit der REWA dazu gibt.

### 6.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.dis ENERGIE NORD AG gewährleistet. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Diese werden auf geeigneten Flächen im öffentlichen Bauraum verlegt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist möglich und wird durch die Firma e-on hanse gesichert. Im öffentlichen Straßenraum der Dorfstraße befinden sich Niederdruckgasleitungen und Hausanschlussleitungen. Diese Gasleitungen dürfen nicht mit Asphalt, Beton oder ähnlichen Materialien überbaut werden (außer im direkten Kreuzungsbereich). Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände oder Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Ober-/unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen der HGW HanseGas GmbH dürfen in Lage oder Standort nicht verändert werden. Evtl. notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Abstimmung mit der HGW Hanse Gas GmbH. Vor Baubeginn sind durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

### 6.4 Kommunikation

Martensdorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

Innerhalb der Dorfstraße befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Baumaßnahme ist auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben aus dem "Merk-

blatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen zwingend zu beachten. Bei Umständen, welche die Umsetzung dieser Vorschrift unmöglich machen, ist ggf. auf geplante Baumstandorte zu verzichten. Eine Überbauung der Telekommunikationsanlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, ist nicht gestattet. Die Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.

Zur Vermeidung von Beschädigungen der Telekommunikationslinien hat die bauausführende Firma die aktuellen Bestandspläne bei der Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung, EBN 29, Frau Koller, (03831) 240-423, Fax: 240-429 Barther Straße 72; 18437 Stralsund anzufordern. Die entsprechenden technischen Bestimmungen sind zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, BBN 29 (Planung), PF 2 29, 14526 Stahnsdorf, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

#### 6.5 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern. Eine ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

### 7. Immissionsschutz

#### 7.1 Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch der Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes, wie z.B. vor Lärm. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage Lärmimmissionen Diese werden durch den auf der östlich liegenden Landesstraße 21 (Dorfstraße) fließenden Verkehr hervorgerufen.

Zur Prüfung der Auswirkungen auf das Plangebiet wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Schalltechnische Beurteilung der Immissionen auf der Grundlage der DIN 18805 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen werden innerhalb des Plangebietes zwei besonders betroffene Punkte an den ungünstigsten Stellen ausgewählt. Der fließende Verkehr auf der Straße wird als Linienschallquelle in 0,50 m Höhe über der Mitte der Fahrbahn angenommen. Die Straßenoberfläche besteht aus nicht geriffeltem Gussasphalt. Steigungen oder Gefälle im Verlauf der Fahrbahn sind nicht vorhanden. Anwendung findet hier das Verfahren für die lange, gerade Straße ohne Abschirmung. Für die Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (DTV) wird ein durch das Straßenbauamt Stralsund ermittelter Prognosewert für das Jahr 2010 angesetzt (siehe Schreiben des Straßenbauamtes vom 03.11.2003).

#### 7.2 Emissionen durch Straßenverkehr

Der Immissionsort 1 liegt innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauN-VO). Hier gelten nach DIN 18005 folgende Orientierungswerte:



tags 55 dB  
nachts 45 dB.

Der durch den Verkehr auf der Landesstraße entstehende Lärm kann sich größtenteils ungehindert ausbreiten. Ein gewisser Abschirmeffekt ergibt sich durch die unmittelbar an der Landesstraße vorhandenen Gebäude. Die mögliche Abschirmwirkung wird aber durch die Tatsache, dass es sich hier nicht um eine geschlossene Bebauung handelt, gemindert und daher bei der Berechnung zunächst vernachlässigt. Betrachtet wird der Punkt, der am ungünstigsten zur Emissionsquelle liegt (vordere Begrenzung des Baufensters).

$$L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_K \quad \text{mit } L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{StrO} + \Delta L_v + \Delta L_{Stg}$$

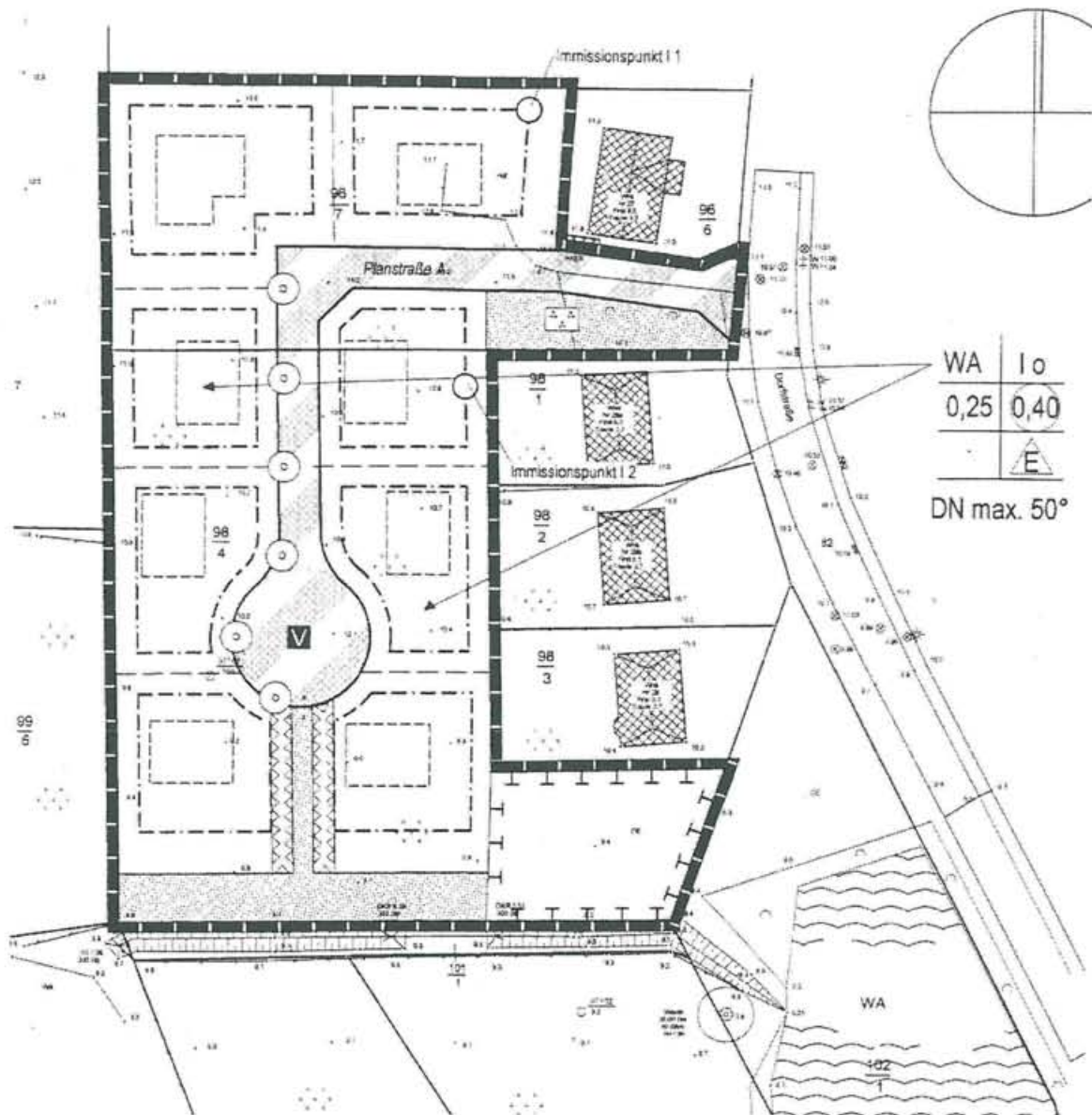
### Berechnung für Immissionsort I<sub>1</sub>

	tags (6. <sup>00</sup> - 22. <sup>00</sup> Uhr)	nachts (22. <sup>00</sup> - 6. <sup>00</sup> Uhr)
Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (Prognose für 2010)	3.518 Kfz/24 h	3.518 Kfz/24 h
Abstand vom Immissionsort zur Schallquelle	36 m	36 m
Maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M (nach Tab. 4)	211 Kfz/h	28 Kfz/h
Maßgebender Lkw-Anteil p (nach Tab. 4)	5,8%	5,8%
Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ (nach Bild 3)	62 dB	53 dB
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten $\Delta L_v$ (nach Bild 4) bei 50 km/h	- 4,7 dB	- 4,7 dB
Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen $\Delta L_{StO}$ (nach Tab. 2)	0 dB	0 dB
Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände $\Delta L_S$ (nach Bild 19)	- 1,92 dB	- 1,92 dB
Zuschlag für Steigungen $\Delta L_{Stg}$	0 dB	0 dB
Zuschlag nach Tab. 6 für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen $\Delta L_K$	0 dB	0 dB
<b>Beurteilungspegel <math>L_r</math></b>	<b>55,38 dB</b>	<b>46,38 dB</b>

### Berechnung für Immissionsort I<sub>2</sub>

	tags (6. <sup>00</sup> - 22. <sup>00</sup> Uhr)	nachts (22. <sup>00</sup> - 6. <sup>00</sup> Uhr)
Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (Prognose für 2010)	3.518 Kfz/24 h	3.518 Kfz/24 h
Abstand vom Immissionsort zur Schallquelle	45 m	45 m
Maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M (nach Tab. 4)	211 Kfz/h	28 Kfz/h
Maßgebender Lkw-Anteil p (nach Tab. 4)	5,8%	5,8%
Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ (nach Bild 3)	62 dB	53 dB
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten $\Delta L_v$ (nach Bild 4) bei 50 km/h	- 4,7 dB	- 4,7 dB
Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen $\Delta L_{StO}$ (nach Tab. 2)	0 dB	0 dB
Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände $\Delta L_S$ (nach Bild 19)	- 3,26 dB	- 3,26 dB
Zuschlag für Steigungen $\Delta L_{Stg}$	0 dB	0 dB
Zuschlag nach Tab. 6 für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen $\Delta L_K$	0 dB	0 dB
<b>Beurteilungspegel <math>L_r</math></b>	<b>54,0 dB</b>	<b>45,0 dB</b>

Übersichtplan zur Lärmschutzprognose (M 1 : 2.000)



### 7.3 Bewertung und erforderliche Maßnahmen

Gegenüber den in der DIN 18005 angeführten Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB / nachts 45 dB) ergeben sich im ungünstigsten Fall Überschreitungen von 1,4 dB in der Nacht. Tagsüber werden die Orientierungswerte an beiden in der Berechnung betrachteten Punkten eingehalten. Berücksichtigt man gemäß DIN 18005, Abschnitt 5.5.2, die vorhandene Bebauung unmittelbar an der Dorfstraße, kann bei beiden Berechnungsergebnissen jeweils ca. 1 dB als weitere Pegelminderung angenommen werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen bzw. auch über die Anforderungen der DIN 4109 hinausgehende passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind daher nicht erforderlich.

Eine entsprechende Grundrissgestaltung der Gebäude als sinnvolle Möglichkeit zum Schutz der besonders empfindlichen Wohnräume vor Lärm wäre möglich. Kinderzimmer, Schlafräume und evtl. auch Wohnzimmer können auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes un-

tergebracht werden, gleiches gilt auch für Terrassen und Balkone. Weniger empfindliche Räume, wie Küchen, Bäder, WC oder Flure sowie entsprechend schallgedämmte Wintergärten können auf der der Straße zugewandten Seite untergebracht werden.

## 8. Hinweise

### 8.1 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 8.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets:	7.727 m <sup>2</sup>
Davon	
Allgemeine Wohngebiete	5.407 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	688 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	651 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	981 m <sup>2</sup>

## 10. Kosten für die Gemeinde Niepars

Für die Gemeinde Niepars entstehen im Rahmen des Bebauungsplanes und seiner späteren Umsetzung keine weiteren Kosten. Das gesamte Vorhaben wird durch den Eigentümer des Grundstückes 98/4, der gleichzeitig Investor ist, finanziert.

## 11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die für eine Neubesiedelung vorgesehenen Grundstücksflächen befinden sich zum größten Teil bereits im Besitz des Investors (Flurstück 98/4), der nördliche Teil des Plangebietes (Flurstück 96/7) befindet sich im Besitz der Gemeinde Niepars. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nur im Zuge der Zuordnung der einzelnen Nutzer notwendig.

## 12. Bisheriger Verfahrensablauf, Maßnahmen zur Planrealisierung

Aufstellungsbeschluss	20.09.1995
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Beschluss über geänderten Entwurf und erneute Auslegung	
Auslegung des geänderten Entwurfes	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

## 13. Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um kein jeweils gem. Anlage 1 Nr. 18.7.2 bzw. 18.7.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) UVP-pflichtiges Vorhaben, da der relevante Prüfwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung mit diesem Vorhaben nicht erreicht wird. Damit ist weder eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung noch zur Aufnahme eines Umweltberichtes in den B-Plan gegeben.

Niepars, den 03.06.2004

Dr. Kaufhold, Bürgermeister

## planung: blanck./stralsund

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blanck.de

Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen in Zusammenarbeit mit:

OLAF Büro für Ortsentwicklung, Landschafts- und Freiraumplanung  
Auf den Hörnern 7, 18519 Brandshagen Tel. (038328) 65 735 Fax. (038328) 65 734